PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Table des matières

1 2011 et 2012 : la vitalité demeure, mais la cadence ralentit

2 Marché de l'emploi : une expansion modérée

2 Démographie : un apport migratoire continuant sur sa lancée

2 Taux hypothécaires

2 Marché de la revente : plus de choix pour les acheteurs

4 Marché du neuf : la cadence ralentira

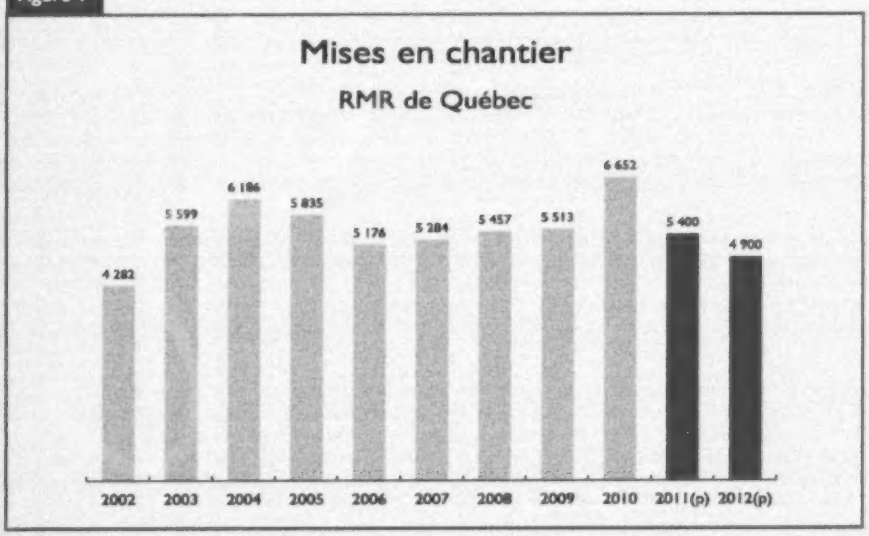
5 Marché locatif : des conditions toujours serrées malgré un mouvement de détente

6 Résumé des prévisions

2011 et 2012 : la vitalité demeure, mais la cadence ralentit[1]

Les mises en chantier ont connu une impulsion de 21 % en 2010 et ont ainsi atteint leur plus haut niveau en 23 ans. Par ailleurs, le marché de l'existant s'est particulièrement resserré en début d'année, sous l'effet d'une vague de rattrapage et de devancement attribuable aux acheteurs voulant profiter des faibles taux d'intérêt. Cette année et l'an

Figure 1



Source : SCHL (p) : prévision SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2011.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

prochain, le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec évoluera dans une conjoncture toujours favorable. La cadence ralentira toutefois du côté de la construction, alors qu'elle s'accélérera sur le marché de l'existant, suite au ressac engendré par la vague de rattrapage et de devancement. Enfin, le marché locatif évoluera dans le sens d'un assouplissement des conditions en raison de la construction de nombreux logements locatifs, et ce, particulièrement en 2010. Néanmoins, ce marché restera serré compte tenu de la présence des facteurs soutenant la demande : emploi en hausse et migration importante.

Marché de l'emploi : une expansion modérée

Signe que le marché du travail demeure robuste dans la région, le nombre d'emplois à temps plein poursuit sa progression. La RMR présente un des plus faibles taux de chômage au pays, taux qui s'est établi à 4,4 % en septembre dernier.

Cette année, l'emploi continuera de refléter l'activité générée par les investissements des trois ordres de gouvernement dans les infrastructures de la région ainsi que par les nombreux chantiers de construction commerciale et résidentielle. De fait, la création d'emplois proviendra vraisemblablement du secteur de la construction et de celui des services professionnels, scientifiques et techniques. Ce dernier est d'ailleurs lié à la construction puisqu'il inclut, entre autres, les emplois dans le secteur du génie, des services connexes et de l'arpentage.

L'an prochain, une part importante des investissements publics sera chose du passé, ce qui aura pour effet de ralentir la progression de l'emploi dans son ensemble. Malgré cela, certains secteurs devraient continuer d'alimenter la demande de main-d'œuvre : finances et assurances et soins de santé, par exemple. Par ailleurs, les prévisions économiques provinciales évoquent une expansion plutôt modérée de l'économie en 2011 et 2012, et une incertitude quant à l'évolution de la conjoncture est bien présente. La RMR de Québec, malgré la solidité de son économie, sera tout de même touchée par ce contexte plus général, et l'expansion de l'emploi sera moins soutenue qu'en 2010 (3,8 %) puisqu'elle se chiffrera à 1,5 %. En 2012, on s'attend à ce que la croissance de l'emploi se modère pour atteindre 1 %.

Démographie : un apport migratoire continuant sur sa lancée

La forte création d'emplois des dernières années a attiré des travailleurs dans la région et a également eu un effet de rétention. En 2010, le bilan migratoire interprovincial de la RMR est passé en territoire positif, ce qui ne s'était pas vu depuis nombre d'années : les ajouts ont été plus nombreux que les pertes, et ce, tout particulièrement dans le cas des échanges avec l'Ontario et l'Alberta.

La migration internationale prend de l'expansion et le nombre de nouveaux arrivants a atteint 2 600 en 2010. Néanmoins, il est important de mentionner qu'au cours des dernières années, la hausse du bilan migratoire international résultait également de la hausse des cibles d'immigration établies par le gouvernement provincial.

Enfin, l'apport des autres régions du Québec demeure la principale source de nouveaux résidents. La vigueur de l'emploi se traduira par un grand nombre de nouveaux arrivants dans la région et exercera un effet de rétention sur les résidents de la RMR. Il faut donc s'attendre à un bilan migratoire qui demeurera soutenu cette année (5 100) et l'an prochain (5 300). Cet apport en population dans la région fera en sorte de maintenir une forte demande de logements, tout particulièrement sur le marché locatif.

Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

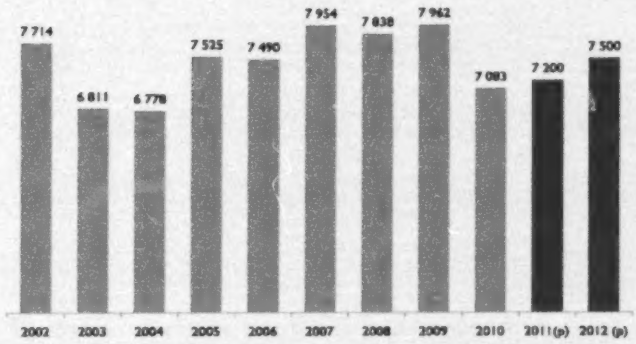
Marché de la revente : plus de choix pour les acheteurs

Comme ce fut le cas dans plusieurs régions de la province, l'année 2010 marquait, pour la RMR de Québec, la fin de la période de rattrapage et de

Figure 2

Marché de la revente : une remontée graduelle de l'activité est attendue

Ventes MLS®

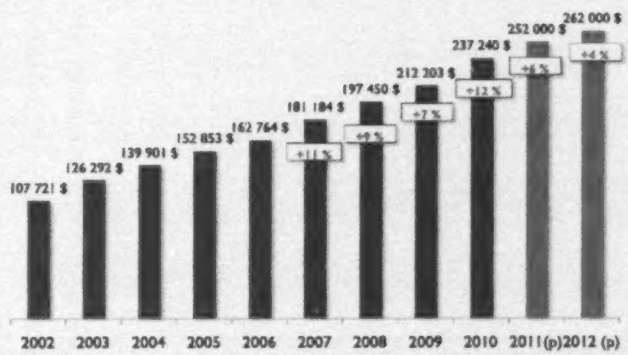


Source : FCIQ par Centris®
(p) : prévision SCHL

Figure 3

Les croissances de prix seront plus faibles

Prix MLS® moyen



Source : FCIQ par Centris®
(p) : prévision SCHL

devancement des achats de maisons existantes. Un nombre important de ménages ayant maintenant profité des bas taux d'intérêt, un recul des transactions MLS® a été relevé dès le deuxième trimestre de 2010, et ce phénomène s'est poursuivi durant le reste de l'année. Depuis le printemps dernier, le marché reprend graduellement du tonus. L'activité est toutefois moins importante que celle observée au cours des cinq dernières années, compte tenu du fait que plusieurs acheteurs ont effectué leurs achats plus tôt que prévu. Cette situation, combinée à une augmentation des nouvelles inscriptions, a poussé à la hausse le total des propriétés à vendre. Ainsi, le nombre moyen de vendeurs par acheteur (ratio v/a) a atteint 6,5 pour les trois premiers trimestres de cette année. Ces conditions de marché ne s'étaient pas vues depuis une dizaine d'années dans la RMR. Par ailleurs, même si la copropriété est le produit qui a connu la plus forte détente (ratio v/a de 7,5), la maison unifamiliale présente aussi un assouplissement notable (ratio v/a de 6,1).

Pour l'ensemble de l'année 2011, le marché reflétera une légère reprise de l'activité (+2 %), en regard de 2010, et le nombre total de transactions réalisées par l'entremise d'un agent s'élèvera à 7 200. En 2012, les transactions seront en hausse (+4 %), et le nombre total de ventes MLS® sera de 7 500. Les facteurs fondamentaux soutenant la demande seront toujours favorables dans la RMR : emploi en hausse, forte migration et faibles taux d'intérêt.

Par ailleurs, les acheteurs profiteront d'un plus grand choix de propriétés à vendre, ce qui facilitera leur exercice de recherche et d'achat. En 2011 et 2012, on s'attend à ce que la moyenne des inscriptions courantes s'établisse à environ 4 000, ce qui constitue une progression importante de l'offre en regard des années précédentes (+30 % par rapport à 2010). Malgré tout, on prévoit que, globalement, le marché demeurera à l'avantage des vendeurs. Notons toutefois que la copropriété sera le produit présentant les conditions de marché les plus détendues : au cours des dernières années, la hausse de l'offre de copropriétés neuves est venue gonfler le parc de propriétés existantes.

Par conséquent, le desserrement du marché modérera les hausses de prix : le prix moyen des propriétés résidentielles atteindra 252 000 $

(+6 %) en 2011 et 262 000 $ (+4 %) en 2012.

Marché du neuf : la cadence ralentira

La construction résidentielle a été très active dans la RMR en 2010 : le nombre de mises en chantier y a atteint son plus haut niveau en vingt-trois ans. Le marché du neuf a bénéficié d'une conjoncture favorable et des conditions serrées qui prévalaient dans le marché de l'existant. En conséquence, on a assisté à un débordement de la demande de l'existant vers le neuf, auquel se sont ajoutés les effets de rattrapage et de devancement des achats. Enfin, les conditions serrées sur le marché locatif ont aussi stimulé la construction d'unités locatives.

Ces conditions particulièrement favorables au marché du neuf ont aussi eu des répercussions sur la construction de maisons individuelles : alors qu'on observait depuis 2005 un recul des mises en chantier, 2010 a fait exception avec une hausse de 1 %. Cette année et l'an prochain, la tendance baissière du côté de la construction de maisons individuelles se fera à nouveau sentir. En effet, pour 2011, on s'attend à une diminution de 27 % des mises en chantier de maisons individuelles. En 2012, le mouvement de recul se poursuivra, mais de façon moins prononcée (-8 %) : le nombre de mises en chantier atteindra un creux de 1 200. Il faut dire les acheteurs s'orientent de plus en plus vers le jumelé et le logement en rangée, produits plus abordables que la maison individuelle. Ce renversement de tendance s'explique par la hausse générale des prix, mais aussi par la progression importante du prix des terrains dans la région (+53 % entre 2006 et 2011), ce qui soutient la tendance à la densification, observée depuis quelques années dans la RMR. Le démarrage de logements collectifs sera en baisse, tant en 2011 (-16 %) qu'en 2012 (-10 %). Les jumelés et les maisons en rangée demeureront des produits populaires, mais un léger recul des mises en chantier de logements de ce type est prévu en 2011 (-4 %) alors que la situation restera stable en 2012. La solidité du marché de l'emploi et les conditions de financement abordables soutiendront la demande de logements de ce type.

La copropriété bénéficie d'une popularité sans précédent dans la RMR : en 2010, un sommet a été atteint avec 1 727 mises en chantier. Cette année, on s'attend à un niveau de construction similaire. En 2012, les résultats traduiront un rajustement entre l'offre et la demande. En effet, l'offre de court terme[2] a atteint un sommet au troisième trimestre de cette année (1 627 unités), ce qui représente une augmentation de 52 %, en regard du total correspondant de 2010. De plus, les conditions sur le marché des copropriétés existantes témoignent d'une nette détente puisqu'elles se rapprochent d'une zone d'équilibre, l'offre augmentant plus rapidement que la demande. En effet, pour les trois premiers trimestres de l'année, le nombre de transactions MLS® a été relativement stable (+0,4 %) en regard de la même période en 2010. Du côté de l'offre, c'est plutôt une hausse de 47 % des inscriptions courantes qui a été observée pour la même période. Dans le marché du neuf, cet ajustement entre l'offre et la demande se traduira par une baisse des mises en chantier en 2012 (-24 %). Néanmoins, il se construira 1 300 unités, un niveau historiquement élevé. La demande de copropriétés est en hausse en raison, entre autres, de son caractère abordable : on observe une progression de la proportion des achats de ce type de produit non seulement chez les ménages plus âgés, mais aussi chez les jeunes ménages (moins de 25 ans).

Le marché locatif particulièrement serré dans la RMR (taux d'inoccupation de 1 %) a stimulé les mises en chantier d'immeubles locatifs en 2010. La construction d'un certain nombre de résidences pour aînés avait aussi contribué au mouvement à la hausse. Cette année, les mises en chantier de logements locatifs seront en baisse (-37 %). D'une part, plusieurs immeubles locatifs sont encore en phase d'écoulement et, d'autre part, peu de construction est attendue du côté des résidences pour personnes âgées. En effet, il y a eu une hausse importante de l'offre au cours des dernières années, et la population des 75 ans et plus est actuellement stable. On prévoit qu'en 2012 l'activité sera comparable à celle enregistrée cette année et que le nombre de mises en chantier de logements locatifs s'établira à 1 200, ce qui correspond à un niveau relativement important.

Le total des mises en chantier sera donc à la baisse au cours des deux prochaines années : 5 400 en 2011 (-19 %) et 4 900 en 2012 (-9 %). Néanmoins, cette activité demeure importante d'un point de vue historique et témoigne de la

[2] L'offre de court terme correspond au total des copropriétés actuellement en construction et des unités non encore écoulées dans les immeubles achevés.

vigueur de l'économie dans la RMR et de l'abordabilité du financement hypothécaire.

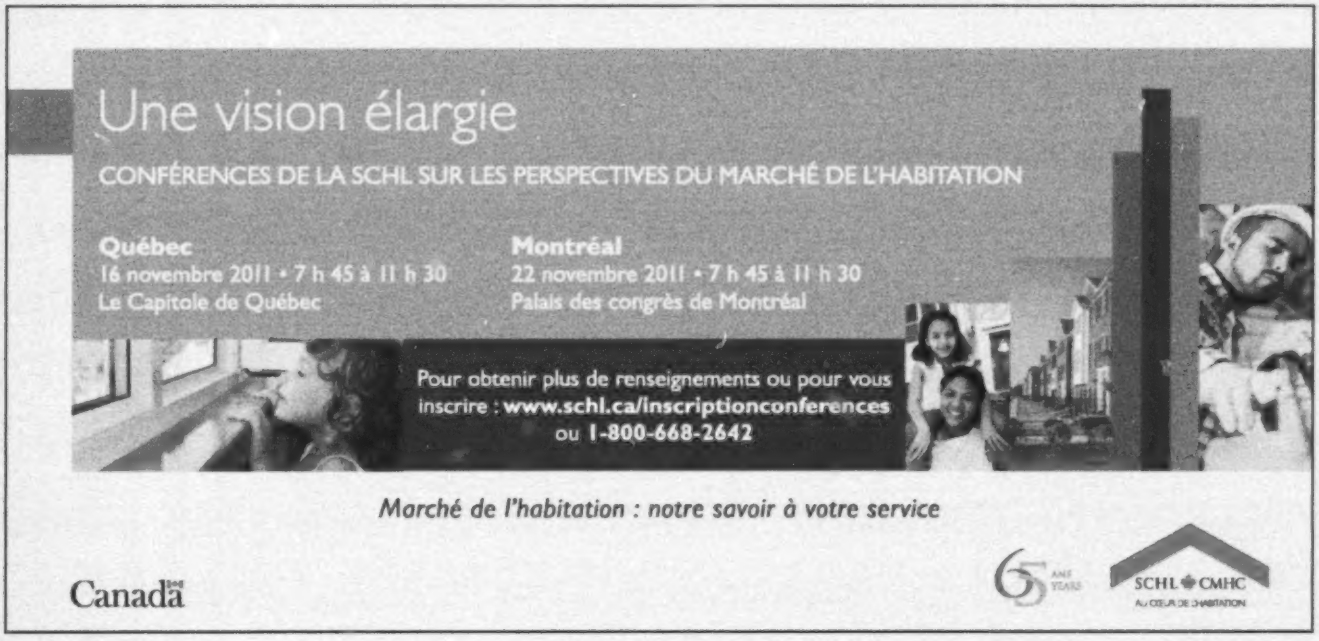
Marché locatif : des conditions toujours serrées malgré un mouvement de détente

La conjoncture qui prévaut depuis plusieurs années dans la région de Québec a contribué à maintenir des conditions serrées sur le marché locatif. En effet, la poussée de l'emploi, combinée à la forte migration, a contribué à stimuler la demande de logements locatifs.

Le marché locatif de la région de Québec a affiché une légère détente : le taux d'inoccupation est passé de 0,6 % en octobre 2009 à 1 % un an plus tard. Cet assouplissement de la relation entre l'offre et la demande s'est expliqué par une offre accrue de logements locatifs neufs. En effet, c'est du côté des immeubles construits en 2000 ou après que la détente du marché s'est fait le plus sentir. Dans ces immeubles, le taux d'inoccupation est passé de 0,1 %, en 2009, à 1,2 % en 2010. On peut penser que ce résultat est en lien avec la récente hausse de l'offre (un nombre important d'unités locatives sont actuellement en phase d'écoulement) et avec les loyers plus élevés qui y sont pratiqués.

Cette année, les facteurs évoqués précédemment qui soutenaient une forte demande de logements locatifs demeurent bien présents : emploi en hausse et forte migration vers la région. Néanmoins, la récente progression de l'offre devrait encore se refléter dans le taux d'inoccupation global. En 2011, celui-ci atteindra 1,4 %; le rythme de détente du marché se poursuivra en 2012, année où le taux se situera à 1,8 %.

En 2011 et 2012, on s'attend à une hausse moins soutenue des loyers, compte tenu de l'assouplissement des conditions de marché. Le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait s'établir à 705 $ en 2011 et à 715 $ en 2012.



Résumé des prévisions
RMR de Québec
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	7 838	7 962	7 074	7 200	1,8	7 500	4,2
Inscriptions en vigueur MLS®	3 254	3 243	3 106	4 000	28,8	4 100	2,5
Prix MLS® moyen ($)	197 450	212 203	237 294	252 000	6,2	262 000	4,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 031	1 746	1 768	1 300	-26,5	1 200	-7,7
Logements collectifs	3 426	3 767	4 884	4 100	-16,1	3 700	-9,8
Tous types de logement confondus	5 457	5 513	6 652	5 400	-18,8	4 900	-9,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	261 871	294 172	292 370	320 000	9,5	335 000	4,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,3	7,0	3,2	2,5	-	2,0	-
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,6	0,6	1,0	1,4	-	1,8	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	653	676	692	705	-	715	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,60	-	3,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,42	-	5,43	-
Nombre annuel d'emplois	393 800	395 100	410 200	416 300	1,5	420 500	1,0
Croissance de l'emploi (%)	2,1	0,3	3,8	1,5	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	4,5	4,9	4,9	5,5	-	5,2	-
Migration nette	5 017	4 682	4 979	5 100	2,4	5 300	3,9

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

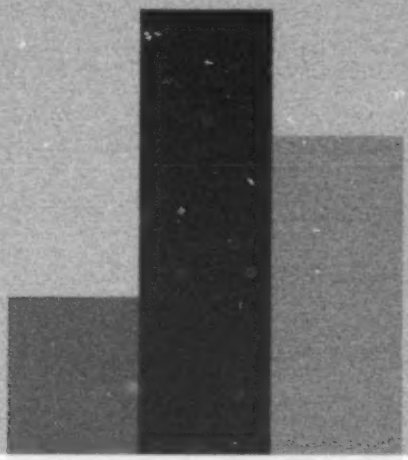
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

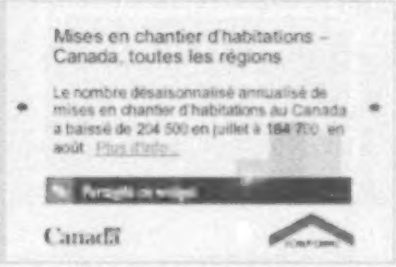
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64281_2011_802